|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH HÀ GIANG  **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-STNMT  (**Dự thảo**) | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Giang, ngày tháng 11 năm 2024* |

**TỜ TRÌNH**

**Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết địnhquy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang, như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6năm 2020.

- Tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định:

*“đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.”*

- Tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định:

*“đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.”*

- Tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định:

“*3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.*”

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, việc ban hành quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được giao trong Nghị định là phù hợp với quy định và cần thiết.

**II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

**1. Mục đích ban hành**

- Quy định chi tiết các điều, khoản mà Nghị định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bảo đảm phù hợp với Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai.

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và  
các quy định của pháp luật khác có liên quan.

**2. Quan điểm xây dựng dự thảo quyết định**

- Bảo đảm phù hợp với quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Bảo đảm tính hợp lý, hiệu quả, khả thi, tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng trong thực tiễn.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định cụ thể điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

**2. Đối tượng áp dụng**

a) Các cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.

b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

- Thực hiện Văn bản số 3398/UBND-KTTH ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh về việc xây dựng văn bản quy định cụ thể một số điều Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Ngày /10/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số /STNMT-QLĐĐ gửi các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện thành phố, Trung tâm thông tin - Công báo tỉnh về việc đăng tải và xin ý kiến góp ý dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang; đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường đã đăng tải dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Ngày /11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố họp lấy ý kiến tham gia góp ý vào dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Ngày /11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 2689/STNMT-QLĐĐ gửi các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện thành phố xin ý kiến góp ý dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Ngày /11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến tham gia góp ý vào dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Ngày /11/2024, sở có Văn bản số /STNMT-QLĐĐ gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số /BC-STP ngày /10/2024.

- Ngày /11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số /BC-STNMT tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

**V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO**

**1. Bố cục của dự thảo**

Dự thảo Quyết định gồm có 05 Điều.

**2. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định**

- Phạm vi điều chỉnh.

- Đối tượng áp dụng.

- Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tổng doanh thu phát triển cảu thửa đất, khu đất quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

- Điều khoản thi hành.

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH:** Không.

**VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN:** Không.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang,Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Xin gửi kèm theo:

- Dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Báo cáo số /BC-STNMT ngày /11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về đề nghị xây dựng dự thảo quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Báo cáo thẩm định số /STP-XDKTVB ngày /11/2024 của Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Báo cáo số /STNMT-QLĐĐ ngày /11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định đối với dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

- Văn bản tham gia ý kiến góp ý của các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận*:**  - Như trên (*kính trình*);  - Sở Tư pháp;  - VP UBND tỉnh;  - Giám đốc, các PGĐ Sở;  - Lưu: VT, VP Sở, QLĐĐ, Vnptioffice. | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Ấu Quốc Công** |